

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Terenuri cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânațe, pepiniere etc - situate pe teritoriul administrativ al municipiului, în extravilan.

Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, ca și existența în intravilan a unei rezerve de teren substanțiale destinate urbanizării, este posibilă și se impune conservarea și protejarea terenurilor cu destinație agricolă aflate în imediata apropiere a orașului.

Criterii economice și ecologice impun conservarea terenurilor de producție și a unităților agricole din proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole.

Este interzisă introducerea în intravilan și urbanizarea acestei categorii de terenuri.

ACEASTĂ REGLEMENTARE ARE CARACTER DEFINITIV ȘI NU POATE FI SCHIMBATĂ PRIN PUZ.

Orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări agricole, construcții anexe pentru exploatații agricole) se vor amplasa și realiza pe baza unor PUZ sau PUD, după caz și în baza avizului Direcției Județene pentru Agricultură.

Inițierea de ferme și unități zootehnice noi sau reabilitarea celor existente, numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu realizarea măsurilor și a zonelor de protecție sanitară pe care acestea le impun - toate reglementările urbanistice ale acestora se vor stabili în baza de PUZ.

Se recomandă transformarea pășunilor în fânațe.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa *PUG_06 „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”* și în RLU – *Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.*

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa *PUG_06 „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”*)

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Nu e cazul

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Pajiști, fânațe
Pășunat, culturi agricole diverse, pepiniere
Reparații, rețehnologizări, modernizări unități agricole / ferme existente
Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare
Infrastructură de transport rutier, feroviar sau aerian
Lucrări de îmbunătățire funciară

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Ferme și unități zootehnice noi, numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu realizarea măsurilor și a zonelor de protecție sanitară pe care acestea le impun.

2.1. Ciupercării, sere, alte clădiri de producție, cu condiția ca suprafața terenului aferent exploatației agricole să fie mai mare sau egal cu 0,5 ha.

2.2. Mici exploatații agricole cu caracter necomercial, de tip gradina de legume și pomi fructiferi, etc. - suprafața stabilită în baza unui Aviz de oportunitate.

Construcții anexe și amenajări pentru exploatații agricole, cu următoarele condiții:

- (a) să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației agricole
- (b) parcela va avea acces dintr-un drum public sau de exploatare agricolă (direct sau prin servitute)
- (c) folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - arător, livadă, pomet, pășune, fânaț
- (d) terenul va fi înscris în registrul agricol
- (e) în cadrul exploatației va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația agricolă. Această zonă va reprezenta maximum 10% din suprafața totală a exploatației agricole pentru terenurile de la subpunct 2.1., iar pentru terenurile de la subpunct 2.2., construcțiile care includ spații interioare, vor avea o suprafață maximă la sol de 100 mp, fără a depăși un POT max. = 15% pentru construcțiile care includ spații interioare ;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Publicitate comercială realizată cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradală local, aprobat.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Pentru construirea de anexe agricole și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatației agricole va reprezenta maximum 10% din suprafața acesteia, pentru terenurile de la subpunct 2.1., iar pentru terenurile de la subpunct 2.2., suprafețele se vor stabili prin Aviz de Oportunitate;

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de aliniament cu minimum 6 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Cod Civil și prevederi OMS 119 / 2014, privind însoțirea încăperilor de locuit.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și sanitare.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor utiliza de regulă drumurile publice, servitutile și drumurile private cu lățime mai mare de 3,5 m și de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare / accese pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate în PUZ.

Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora - după caz.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelor.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru anexe agricole regimul maxim de înălțime va fi (S/D)+P.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor agricole este obligatorie.

Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole.

Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor.

Se recomandă transformarea pășunilor în fâneațe.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

14. ÎMPREJMUIRI

În cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent și adaptate

rolului funcțional.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Pentru terenurile de la subpunct 2.1.

Pentru pășuni, fânațe, terenuri arabile, pepiniere
POT max = 0%

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole

POT max = 10% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)

- Pentru terenurile de la subpunct 2.2.

POT max. = 20% - cumulată cu o suprafață ocupată la sol de max. 100 mp (pentru construcții ce adapostesc spații interioare);

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Pentru terenurile de la subpunct 2.1.

Pentru pășuni, fânațe, terenuri arabile, pepiniere
CUT max = 0

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole

CUT max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)

- Pentru terenurile de la subpunct 2.2.

CUT max. = 0,2 (fără subsol și demisol) - cumulată cu o suprafață ocupată la sol de max. 100 mp (pentru construcții ce adapostesc spații interioare);